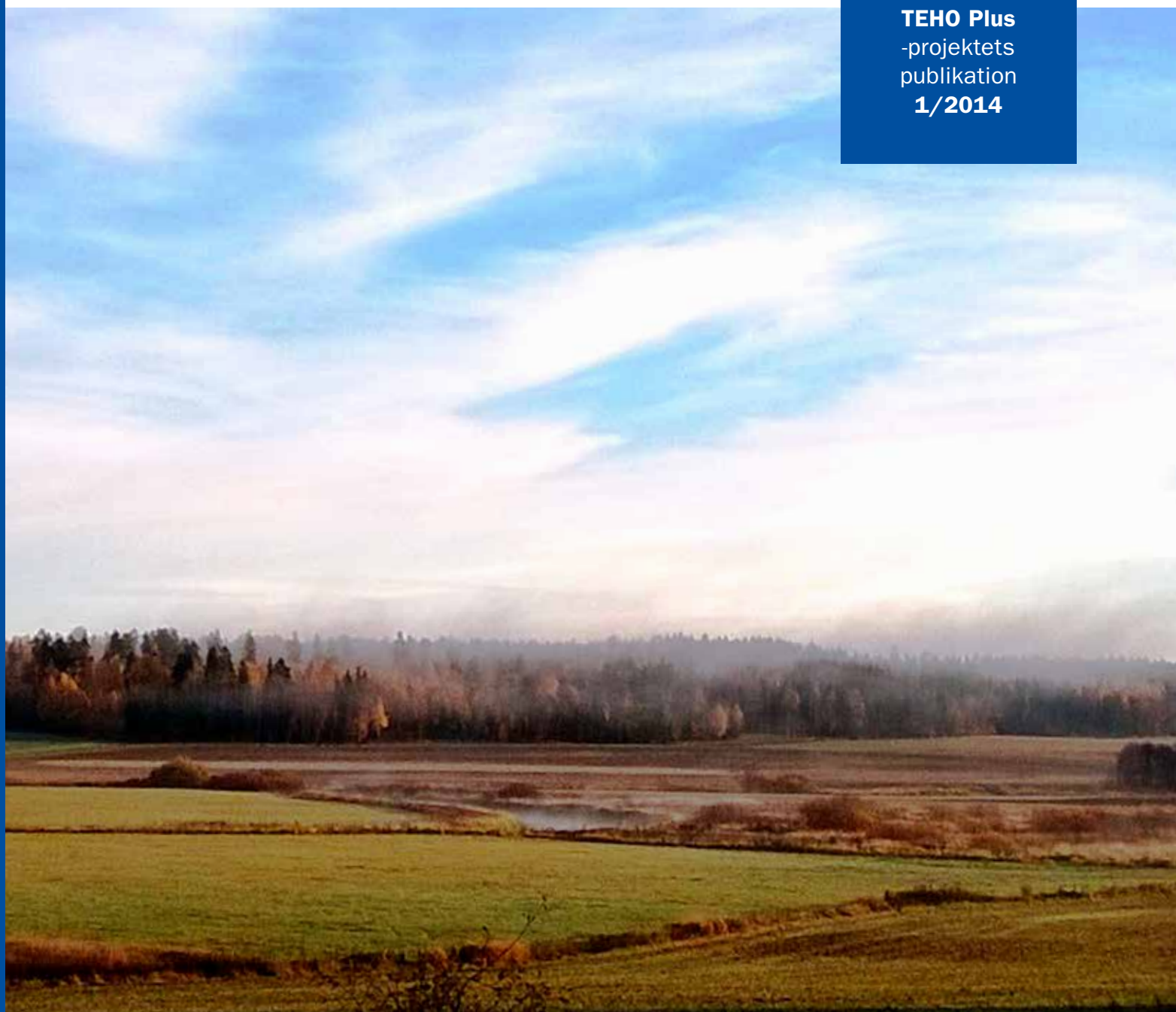


TEHO Plus
-projektets
publikation
1/2014



TA VARA PÅ DIN ÅKER – TIPS FÖR ARRENDEGIVAREN OCH ARRENDATORN

SUSANNA KAASINEN, AIRI KULMALA OCH SAMI MYYRÄ



Effektivisering av vattenskyddet inom jordbruket

TEHO Plus-projektets publikation 1/2014

Ombrytning: Mainostoimisto SST Oy

Omslagsbild: Airi Kulmala

Författare: Susanna Kaasinen och Ari Kulmala arbetar på Centraförbundet för lant- och skogsbruksproducenter MTK och Sami Myyrä på MTT Ekonomisk forskning.

Publikationen finns tillgänglig på internet: www.ymparisto.fi/tehoplus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment



mmm.fi

MAA- JA METSÄTALOUSHUUSMINISTERIÖ

INNEHÅLL

1. INLEDNING	2
2. HUVUDPUNKTERNA I JORDLEGOLAGEN	3
Legotider	3
Hävning av legoavtal	3
Uppsägning av legoavtal	3
3. VARFÖR LÖNAR DET SIG ATT SATSA PÅ ÅKERNS MARKKVALITET?	5
4. SKÖTSEL OCH GRUNDLÄGGANDE ISTÅNDSÄTTNING AV ÅKERMARKEN UNDER ARRENDETIDEN	6
Dikning	6
Täckdikning	6
Nackdiken och utfallsdiken	7
Kalkning	8
Stallgödsel	8
Skydds-zoner, vårdbiotoper och andra specialområden	8
5. ÖVRIGT SOM BÖR BEAKTAS I ARRENDEAVTALET	9
Vägavgifter, underhåll av vägar och broar	9
Användning av byggnader	9
Bevattningsmöjlighet	9
Åkeranvändning	10
Slam från reningsverk och organiska gödselmedel baserade på slam från reningsverk	10
Stödberättigande och stödrättigheter vid arrendering	10
6. ARRENDERING UR EKONOMISK SYNVINKEL	11
På åkerarrendemarknaden förklaras inte priset av kvaliteten	11
Vad har man i regel kommit överens om i arrendeavtalen?	11
Arrendepriser per region	13
Förhållandet mellan arrendepriser och köpeskillingar	13
Faktorer som påverkar arrendepriserna	14
KÄLLOR	17
KUVAILULEHTI	18
PRESENTATIONSBLAD	19

1. INLEDNING

Cirka en tredjedel av Finlands odlade areal består av arrendejord. Arrendeavtalen är av varierande längd och innehåll. De korta avtalen försvårar produktionsplaneringen och uppmuntrar inte arrendatorn till att satsa på åkerns markkvalitet, eftersom det ofta tar flera år innan effekterna av de åtgärder som förbättrar markkvaliteten blir synliga. Det är dock viktigt att värna om åkerns markkvalitet med tanke på både ekonomin och miljön, eftersom åkrar som är i gott skick har de bästa förutsättningarna för goda skördar med måttliga mängder näringsämnen.

Odlarna bör i sitt arbete fästa allt större uppmärksamhet vid olika miljöfrågor. Även arrendegivaren kan, om han eller hon så vill, påverka hur miljön beaktas på arrendeåkrarna genom villkor som definieras i arrendeavtalet. Arrendegivaren måste dock komma ihåg att mycket av det arbete som görs för miljön ger upphov till tilläggskostnader som det finns skäl till att beakta i arrendepriserna.

I den här guiden har vi samlat information om arrendering i allmänhet och om hur man i arrendeavtalen även kan beakta åkerns markkvalitet och miljöfrågor. Det som presenteras i denna guide grundar sig på författarnas egen kunskap och erfarenhet samt på kommentarer av andra experter. Förteckningen är inte en komplett beskrivning av det som ska avtalas, utan innehållet ska alltid övervägas från fall till fall. Ekonomidelen är i stor utsträckning baserad på undersökningar utförda av Sami Myyrä. Avsnittet som gör en djupdykning i lagstiftningen baserar sig på jordlegolagen (JLL 258/1966).

Guiden är i synnerhet riktad till sådana arrendegivare som inte i sin vardagliga verksamhet sysslar med arrendegivning och frågor förknippade med åkerns markkvalitet. Guiden innehåller också tips för arrendatorer om sådant som man bör beakta vid arrendering av mark.



Mångsidig växtföljd, fånggrödor, växter med djupa rötter och grüngödsling är exempel på odlingsåtgärder som förbättrar markkvaliteten. Dessa åtgärder kan också användas för att minska markpackningen. Foto: Airi Kulmala

2. HUVUDPUNKTERNA I JORDLEGOLAGEN

I jordlegolagen definieras bl.a. den längsta arrendetiden (legotiden) samt arrendegivarens (legogivarens) och arrendatorns (legotagarens) skyldigheter.

Legotider

Enligt jordlegolagen (258/1966) kan en bruksdel där det finns bostads- och ekonomibyggnader som behövs för att bedriva lantbruk för viss tid, högst 25 år, upplåtas på lega för att användas huvudsakligen för bedrivande av lantbruk.

Jord där det inte finns bostads- och ekonomibyggnader som behövs för att bedriva lantbruk eller där byggnaderna är otillräckliga för detta ändamål, kan å sin sida för viss tid, högst 20 år, upplåtas på lega för att användas huvudsakligen för bedrivande av lantbruk.

Är legotiden ej angiven i legoavtalet, skall avtalet anses ingånget för två år.

Hävning av legoavtal

Ett legoavtal kan hävas endast i de fall som föreskrivs i jordlegolagen (JLL 19–21 §). Legotagarens rätt att häva ett avtal grundar sig på frågor gällande områdets skick och överlåtelse tidpunkten eller att området inte kan användas för det avtalade ändamålet. Legogivarens rätt att häva ett avtal hänför sig å sin sida till legotagarens konkurssituation, lagstridig verksamhet i samband med överlåtelse av legorätten eller upplåtande av legoområdet i någon annans besittning, underlåtelse att betala legoavgiften, lagstridig användning av legoområdet eller åsidosättande av skyldigheten att underhålla legoområdet.

det. Beroende på orsaken till hävningen ska den andra parten i vissa fall ges möjlighet att rätta till situationen. Avtalet upphör att gälla genast när hävningsmeddelandet bevisligen har delgetts den andra avtalsparten.

Uppsägning av legoavtal

Uppsägning av ett legoavtal är möjligt endast om villkoren för uppsägningen har avtalats i legoavtalet (JLL 23–24 §). När ett legoavtal har sagts upp upphör legoförhållandet, om inte något annat har avtalats:

- tre månader från början av den kalendermånad som infaller närmast efter uppsägningen, om den avtalsenliga legotiden överstiger två år. Om avtalet exempelvis sägs upp den 20 november 2013, upphör det att gälla den 1 mars 2014.
- två veckor från uppsägningen, om den avtalsenliga legotiden är två år eller mindre. Om avtalet exempelvis sägs upp den 20 november 2013, upphör det att gälla den 5 december 2013.

Ett skriftligt uppsägningsmeddelande ska lämnas om uppsägning av avtalet där det nämns när legoförhållandet upphör och på vilken grund avtalet sägs upp.

Man bör komma ihåg att legoavtalet förblir i kraft även om marken byter ägare. Då är det endast legotagaren som byts ut. Om man vill att legoavtalet ska hävas i en försäljningssituation ska detta specificeras i legoavtalet. Även då måste man komma ihåg att säga upp avtalet.

Har legotagaren verkställt sådd på legoområdet men icke före legoförhållandets upphörande kunnat bärga skörden, tillfaller skörden legogivaren, men legogivaren är skyldig att ersätta legotagaren såningskostnaderna (JLL 65 §).

Dessutom är legotagaren icke skyldig att vid legoförhållandets upphörande avträda brukningsdelen, förrän legogivaren erlagt sådan ersättning eller lösen, vars erläggande enligt JLL åligger honom och vars belopp före legoförhållandets upphörande fastställts genom avtal eller värdering vid syn, eller ställt godtagbar säkerhet därför. Legotagaren är så länge han innehar brukningsdelen, ansvarig för vården av brukningsdelen och därtill hörande egendom samt för gäldande av ett vederlag, som motsvarar den vid legoförhållandets upphörande erlagda legoavgiften (JLL 70 §).

Ur legotagarens synvinkel är relativt långvariga legoavtal en fördel, eftersom de möjliggör långsiktig utveckling av produktionen. Dessutom har legotagaren större möjligheter att upprätthålla och förbättra markkvaliteten, vilket också gynnar markägaren. I alla legoavtal bör man när det gäller villkoren komma ihåg att samtliga avtals-

villkor måste ingå i ett legoavtal som upprättas skriftligen. Villkor som icke är intagna i kontraktet, är ogiltigt (JLL 3 §). Därmed finns det skäl att även skriftligen avtala om vem som betalar för skötseln och iståndsättningen av åkermarken och när avgiften skall betalas.

Det nuvarande miljöstödssystemet innehåller åtgärder där man med lantbruksförvaltningen ingår så kallade miljöspecialstödsavtal på 5 eller 10 år. I vissa avtalstyper skall de skiften som ansöks för avtalet vara i sökandens besittning under hela avtalsperioden. I fortsättningen, från och med 2015, kommer antalet åtgärder som kräver långvariga avtal att minska, men dessa klarnar med säkerhet först när programmet för utveckling av landsbygden blir färdigt. I en arrendesituation är det alltid bra att kontrollera de senaste kraven förknippade med stöden. Om man har för avsikt att odla fleråriga växter på åkern (t.ex. många gräs, trädgårdsväxter och kummin), krävs också ett flerårigt arrendeavtal.

*Höstsäd som framgångsrikt har skjutit brodd minskar risken för urlakning av näringsämnen, eftersom säden tar upp näringsämnen ur marken och skyddar markytan mot erosion.
Foto: Airi Kulmala*



Tabell 1. Allmänna principer för upphörande, uppsägning och hävning av arrendeavtal. Det lönar sig att kontrollera närmare detaljer i jordlegolagen när det blir aktuellt för dig.

När upphör arrendeavtalet?	När upphör arrendeavtalet?
<p>1) När den avtalade arrendetiden löper ut</p> <ul style="list-style-type: none"> – Avtalet gäller i högst 20 år utan byggnader – Om inget annat avtalats gäller avtalet i 2 år – Ett muntligt avtal gäller i högst 2 år <p>2) När avtalet sägs upp</p> <ul style="list-style-type: none"> – Avtalet kan sägas upp endast om ett uppsägningsvillkor har skrivits in i avtalet – Om inget annat har avtalats angående uppsägningstiden varierar uppsägningstiden från 2 veckor till 3 månader beroende på arrendetidens längd – En skriftlig uppsägningsanmälan ska göras bevisligen och datum för avtalets upphörande och uppsägningsgrunden nämnas 	<p>3) När avtalet hävs</p> <ul style="list-style-type: none"> – Endast i vissa situationer som definieras i lagen – Beroende på situationen ska möjlighet ges att korrigera den orsak som ligger till grund för hävningen – Avtalet upphör att gälla genast när hävningsmeddelandet bevisligen har delgetts den andra avtalsparten <p>4) Vid dödsfall</p> <ul style="list-style-type: none"> – Om det har avtalats att arrendatorn kan överlåta arrendeavtalet till någon annan utan att höra arrendegivaren, förblir arrendeavtalet i kraft om arrendatorn avlider – Om arrendeavtalet inte kan överlåtas fritt, ska änkan eller bröstarvingen inom 3 månader meddela arrendegivaren om sin villighet att fortsätta legoavtalet. – Om arrendegivaren avlider fortsätter arrendeavtalet och är bindande för dödsboet

3. VARFÖR LÖNAR DET SIG ATT SATSA PÅ ÅKERNS MARKKVALITET?

I många områden är efterfrågan på arrendemark större än utbudet. I en sådan situation är det möjligt att utarrendera även åkrar med sämre odlingsvärde till ett pris som överensstämmer med den allmänna arrendenivån i området. När utbudet på arrendejord är större än efterfrågan, är det lättare att utarrendera åkermark i gott skick. Åkerns markkvalitet påverkar åkerns avkastningsvärde och i viss mån även köpeskillingarna. Sambandet mellan markkvalitet och köpeskilling har dock tillsvidare undersökts i liten utsträckning.

I mark av god kvalitet har växterna tillräckligt med fuktighet och goda omständigheter till att utnyttja näringsämnen såsom fosfor och kväve från marken. Mark med dålig struktur är också en ekonomisk risk, om växten inte kan dra nytta av de näringsämnena som tillförs med gödseln. Om marken inte absorberar vatten och dikningen inte fungerar kan det leda till markpackning på åkern, vilket kan ta flera år att reparera.

Det lönar sig även av miljöskäl att satsa på åkerns markkvalitet så att inte fosfor och kväve som inte utnyttjats av växterna lakas ur åkern med vattnet därifrån de sedan transporteras till dikena, och vidare till vattendragen där de orsakar övergödning.

När åkerns markkvalitet är god är markens pH-värde lämpligt för växternas näringsupptag och mikroorganismer trivs i marken. När marken är i gott skick släpper den igenom regnvatten, och en välfungerande dikning leder bort vattnet från åkerskiftena. Du kan läsa mer om faktorer som påverkar åkerns markkvalitet i nästa avsnitt och t.ex. på TEHO Plus-projektets webbplats (www.ymparisto.fi/tehoplus).

4. SKÖTSEL OCH GRUNDLÄGGANDE ISTÅNDSÄTTNING AV ÅKERMARKEN UNDER ARRENDETIDEN

Ägaren av en åker bör granska åkerns markkvalitet, även om han eller hon själv inte odlar åkern. Stillastående vatten på åkern, en ökad mängd ogräs, kanter som rasar och ojämn växtlighet är några exempel på att markkvaliteten behöver förbättras. Om man värnar om markkvaliteten säkerställer man en så god skörd som möjligt samtidigt som miljöbelastningen minskar. De viktigaste åtgärderna har att göra med en god markstruktur samt upprätthållande och förbättrande av vattenhushållningen.

Dikning

En fungerande vattenhushållning på åkern är en förutsättning för att grödorna ska växa normalt. Lokal torrläggning säkerställer att överflödigt vatten rinner bort från skiftet via täck- eller tegdiken så att växterna inte kvävs av syrebrist. En torrläggning som inte fungerar kan också leda till att man måste köra med tunga maskiner på åkerskiftet när marken är för våt. Detta packar marken vilket försämrar grödornas tillväxt under flera år. Ju större skörd man får från ett skifte, desto mer näringsämnen som fanns naturligt i marken och som har tillförts till marken avlägsnas från skiftet med skörden. Således minskar risken för urlakning av näringsämnen till vattendragen.

Fördelarna med dikning sträcker sig över flera år. Ju längre arrendetiden är, desto större nytta får arrendatorn av dikningen. Då är arrendatorn naturligtvis också mer intresserad av att betala de kostnader som dikningen ger upphov till.

Täckdikning

Täckdikning eller då dikningen förnyas på ett skifte är en betydande investering (3000–4000 €/ha, Pulkka 2013) som ökar åkerns handelsvärde med 20–25 procent (Peltola m.fl. 2005). Ibland räcker det med ett enskilt tilläggsdike på ett vått ställe på åkern. Även spolning av täckdiken kan komma i fråga för att förbättra dikningens funktion. Det finns skäl att granska täckdikenas utlopp och förhindra mark kring utloppen att rasar. Dessutom kan buskars och trädets rotsystem täppa till rören. Det är dock inte alltid som störningen är direkt förknippad med täckdiket. Störningen kan också bero på markpackning som hindrar att vattnet snabbt kan rinna ut i täckdiket. Då ska man försöka luckra upp marken till exempel med hjälp av de växter man väljer odla.



Med hjälp av miljövänliga åtgärder såsom anläggning eller naturlig restaurering av jordbruksfåror genom att göra flackare slänter (ses på bilden), små våtmarker eller översvämningssområden, kan man exempelvis minska översvämningsskador. Detta gynnar även åkerarrendatorn. Foto: Katariina Yli-Heikkilä

Kom ihåg att kalka.



Håll dikningen i skick – även täckdiken.



Kalkning minskar markens surhetsgrad och förbättrar markens struktur.

När pH-värdet är omkring 6,5 är största delen av näringsämnen lätt tillgängliga för växterna.



Markens struktur kan också förbättras bl.a. genom val av växter (växter med djupa rötter), genom att undvika att köra på en våt åker samt genom att öka mängden organiskt material i marken (t.ex. stallgödsel).

I en mark med god struktur växer växterna bra och tar effektivt upp näringsämnen.

Pölar som blir kvar länge på åkern skvallrar om dålig markstruktur och vattenhushållning.

Det är viktigt att sköta dikningen och kalkningen på åkern för att bibehålla och förbättra markkvaliteten.
Foton: Airi Kulmala

Nackdiken och utfalldiken

Dräneringsvattnet från åkerskiftena leds via nack- och utfalldiken till vattendragen. Småningom börjar olika typer av låg växtlighet att växa i dikena och marksubstans ackumuleras. Då måste dikena rensas eller grävas på nytt. I dikena växer också träd och buskar som regelbundet måste avlägsnas för att förbättra vattenflödet.

Diken kan också istandsättas med hjälp av principerna för s.k. naturlig grundtorrläggning. Vid istandsättning av diken sparar man arbete då man endast rensar de ställen som verkligen stör vattenflödet. Ett traditionellt dike kan också modifieras till ett dike med flera nivåer genom att göra slänterna flackare, återställa naturliga krökar och bygga översvämningssområden för högvattenföring. En mångsidig vattenfåra minskar erosionen i fåran och översvämningstrycket i vattendrag nedanför fåran. Underhållsbehovet i ett dike med naturlig dränering minskar, vilket främjar vattenskyddet.

Kalkning

Regelbunden kalkning enligt behov håller åkerns surhetsgrad på en nivå som är lämplig för växternas tillväxt. Om arrendeavtalet är kortvarigt kan man exempelvis komma överens om att markägaren betalar för kalken, medan arrendatorn sköter det praktiska genomförandet. Om arrendeavtalet är långvarigt kan man komma överens om att arrendatorn betalar alla kostnader för kalkningen, eftersom arrendatorn kan dra full nytta av kalkningen. Undersökningar har visat att kalkningen lätt blir ogjord om man inte avtalar om den separat.

Stallgödsel

Stallgödsel innehåller organiskt material som ökar multhalten i marken och således upprätthåller markkvaliteten och vattenhushållningen. Vid spridning av stallgödsel ska man försöka undvika spridning på våt mark, då risken för markpackning är stor. Ibland har man i arrendeavtalet även kommit överens om tidpunkten för spridning av stallgödsel, till exempel så att ingen spridning sker på helger. Det är också bra att ta reda på kommunens miljöskyddsbestämmelser om spridning av stallgödsel innan arrendeavtalet upprättas.

Skyddszoner, vårdbiotoper och andra specialområden

Invid vattendrag kan man anlägga skyddszoner täckta av flerårig vall. Skyddszonerna minskar näringsbelastningen till vattendragen genom att förhindra avrinning av marksubstans, d.v.s. erosion. Dessutom kan man genom att skörda vallmassan avlägsna näringsämnen från området. För att skyddszonerna skall ha så stor inverkan som möjligt bör de vara fleråriga, eftersom bearbetning av vallen är förknippad med en ökad risk för näringsbelastning.

Gräset från skyddszonerna kan tyvärr inte alltid utnyttjas. Då kan skyddszonen bli en belastning för odlaren så att inte ens den möjliga ersättning som odlaren får täcker alla kostnader. Om arrendatorn vill ha skyddszoner på sitt område i vattenskydds- och mångfaldssyfte, bör arrendegivaren beakta kostnaderna i arrendebeloppet.



Vid arrendering av områden utanför åkern, såsom vårdbiotoper, skall man i avtalet fästa särskild uppmärksamhet vid åtgärder som skall utföras i området samt vid villkoren för ett eventuellt miljöstöd. Foto: Airi Kulmala

Vårdbiotoper kräver alltid skötsel som har planerats specifikt för området, vilket i vissa fall kan vara dyrt. Odlaren kan under vissa förutsättningar beviljas stöd för skötseln, men när det gäller områden som kräver omfattande iståndsättning kan stödet vara mindre än kostnaderna. Även våtmarksområden och andra olika slags mångfaldsområden är specialområden för vilka arrendebeloppets omfattning bör övervägas noggrant enligt de åtgärder som behöver utföras i området.

När arrendeavtal upprättas för specialområden är det bra att be en rådgivare om hjälp, så att alla väsentliga faktorer beaktas. Om det exempelvis är fråga om en vårdbiotop, kan man skriva in i avtalet vad som händer med gårdsgårdarna efter att betet har upphört eller vem som får veden om området röjs.

Utöver den minskade näringsbelastningen finns det också andra fördelar med att anlägga skyddszoner, vårdbiotoper och våtmarker. Skyddszonerna gör landskapet mångsidigare och de kan användas för att forma skiften så att det blir lättare att köra med arbetsmaskiner. Vårdbiotoper och våtmarker skapar variation i landskapet och ökar jordbruksmiljöns mångfald genom att erbjuda en livsmiljö för många arter.

5. ÖVRIGT SOM BÖR BEAKTAS I ARRENDEAVTALET

Det lönar sig att komma överens om arrenderingen i god tid, exempelvis redan under hösten före den egentliga odlingsperioden. Då kan den blivande arrendatorn förbereda sig inför odlingen och göra upp planer och nödvändiga anskaffningar utan brådska.

I arrendeavtalet kan man skriftligen komma överens om exempelvis följande saker enligt eget övervägande.

Väggavgifter, underhåll av vägar och broar

Skiftena är inte alltid belägna direkt intill allmänna vägar, utan man är tvungen att använda privata vägar. Om det är fråga om ett väglag får delägarna vanligen betala väggavgift. Om man vill att arrendatorn ska stå för en del av avgifterna som en del av arrendet, bör man komma överens om detta i arrendeavtalet.

Vägar och broar kräver regelbundet underhåll. Ibland måste användningen av vägen begränsas, exempelvis vid menföre. Frågor som gäller begränsningar och väggunderhåll kan skrivas in i avtalet. Vid inskrivning av begränsningar bör man dock komma ihåg att man inte i onödan ska förhindra trafik förknippad med normal odling.

Användning av byggnader

Ibland kan man i samband med utarrendering av en åker även arrendera t.ex. en lagerbyggnad eller en torrkare. Det finns skäl att i arrendeavtalet skriva in alla faktorer förknippade med byggnadens användning och kostnader, såsom reparationer, olyckshändelser, el- och vattenförbrukning samt försäkringar. I jordlaglagen finns bestämmelser som gäller arrendering av en bebyggd odling.

Bevattningsmöjlighet

I synnerhet de som odlar trädgårdsväxter och potatis kan vara intresserade av att använda bevattningsvatten för frostbekämpning eller för den ordinarie bevattningen. Om det på åkerskiftet finns möjlighet att använda vatten ska frågor med anknytning till detta avtalas i förväg. Vid uttag av vatten från någon annans vattenområde krävs alltid samtycke av vattenområdets ägare. När vatten används ska man fråga miljötillståndsmyndigheten om man behöver ett tillstånd för uttag av vatten. Enligt vattenlagen (587/2011) krävs tillstånd om utta-



Vid odling av trädgårdsväxter är det ofta en fördel att ha möjlighet till bevattning. Foto: Airi Kulmala

get av vatten anses orsaka en kränkning av allmänna eller enskilda intressen. Efterföljande av tillståndsvillkoren ingår i de kompletterande villkoren, om tillstånd behövs (Mavi 2010). Om uttaget inte förutsätter något tillstånd, men den uttagna mängden är över 100 m³/dygn, ska den som gör vattenuttaget göra en anmälan till Närings-, trafik- och miljö -centralen.

Användning av åkern

I arrendeavtalet är det möjligt att komma överens om att åkern används exempelvis enbart för odling av spannmål.

När åkern utarrenderas är den ofta täckt av stubb, bearbetad på något sätt eller täckt av gräs. I arrendeavtalet kan man komma överens om huruvida åkern ska lämnas i samma tillstånd när arrendetiden löper ut eller om något annat förfarande ska tillämpas.

Slam från reningsverk och organiska gödselmedel baserade på slam från reningsverk

Återvinning av näringsämnen i samhället rekommenderas. Det är dock bra att separat avtala om användning av slam från reningsverk på arrendeåkrar, eftersom användningen innebär begränsningar för odlingen av efterföljande växter. På en åker där man använt slam från reningsverk får man odla potatis, rotfrukter, grönsaker eller rot- och örtekryddor tidigast fem år efter den sista slamspridningen om ingen kortare tidsperiod har fastställts för slamtypen. Vid ekologisk produktion är det inte tillåtet att använda slam från reningsverk.

Användning av slam från reningsverk är tillåten på åkrar där tungmetallhalterna inte överskrider vissa gränsvärden. Behovet av att utreda halterna genom provtagning övervägs från fall till fall. Det finns också gränsvärden för den årliga ansamlingen av tungmetaller som orsakas av användningen av slam från reningsverk. Dessutom ska odlingsmarken ha ett pH-värde på över 5,8 när slam från reningsverk används och ett pH-värde på över 5,5 när kalkstabiliserat slam används. Den senaste tiden har man lyft fram i diskussionerna att de möjligtvis finns skadliga organiska ämnen i slammet. Det

är ännu inte känt hur de skadliga ämnena beter sig i miljön och förflyttar sig i näringskedjan och inte heller hur de samverkar (Puhdistamolietteen käyttö maataloudessa 2013).

Stödberättigande och stödrättigheter vid arrendering

Åkrarna har tilldelats olika egenskaper som en del av stödsystemet för jordbruket. Största delen av skiftena är berättigade till miljöstöd och LFA-stöd. Om skiftet är stödberättigat vid tidpunkten för utarrendering och man vill säkerställa att stödberättigandet bibehålls, lönar det sig att göra en inskrivning om detta i arrendeavtalet.

Största delen av skiftena har tilldelats stödrättigheter som är förknippade med det s.k. gårdsstödet. Värdet på stödrättigheterna varierar enligt stödområdena för jordbruket. Dessutom har den jordbruksproduktion som idkades på gården vid tidpunkten för fastställandet av stödrättigheterna kunnat öka stödrättigheternas värde. Stödrättigheterna har dock inte ett bestående värde, utan värdet förändras enligt det som avtalats i jordbrukets stödsystem.

För tillfället kan stödrättigheterna säljas åtskilt från åkern, men arrenderingen sker alltid i samband med utarrenderingen av åkermark. I samband med utarrenderingen är det bra att avtala om hur stödrättigheterna ska överföras mellan arrendegivaren och arrendatorn. Överföringen bestyrks av den lantbruksförvaltning till vilken överföringen ska anmälas med en speciell blankett (http://www.suomi.fi/suomifi/suomi/asioi_verkossa/).

Regionens landsbygdsbyrå och bl.a. jordbruksrådgivningen ger mer information om stödrättigheter och andra stödfrågor relaterade till skiftet. MTK tillhandahåller färdiga arrendeavtalsmodeller för sina medlemmar där dessa stödfrågor har beaktats (<http://www.mtk.fi/reppu>). Också på ProAgrias webbplats finns arrendeavtalsmodeller (www.proagria.fi).

År 2015 kommer betydande ändringar att göras i stödsystemen för jordbruket. Ännu när detta skrivs, hösten 2013, är detaljerna i dessa ändringar inte kända. Dessutom görs också ofta små ändringar i bestämmelserna varje år. Var och en bör alltid separat kontrollera vilka bestämmelser som gäller för stöden vid tidpunkten för utarrenderingen och beakta dessa i arrenderingen.

6. ARRENDERING UR EKONOMISK SYNVIKNEL

På åkerarrendemarknaden förklaras inte priset av kvaliteten

På hyresmarknaden för bostäder har bostadens skick, vid sidan av lägesfaktorer, en väsentlig inverkan på hyrespriset. På åkerarrendemarknaden betonas däremot lägets inverkan på arrendepriiset medan åkerns skick har en mindre inverkan. Tanken om att minska miljöeffekterna har ansetts vara problematisk, eftersom arrendatorn eller åkerägaren inte uppmuntras att förbättra åkerns markkvalitet. Man har varit bekymrad över detta i planeringen av jordbrukspolitiken och velat utreda verksamheten på åkerarrendemarknaden. I inforuta 1 visas resultaten av ett undersökningsupplägg där skyldigheten att iståndsätta åkern är markägarens ansvar (Pouta m.fl. 2012).

Resultaten visar att åkermarknaden reagerade kraftigt på skyldigheten att iståndsätta åkern som riktades mot åkerägarna. Om åkerns goda markkvalitet inte syns i

arrendepriiset, har åkerägaren som utarrenderar åkern inte heller några incitament till att utveckla markkvaliteten. Beroende på det regionala marknadsläget skulle åkerägarna antingen plantera skog på eller sälja sina åkrar i stället för att utarrendera dem.

Vad har man i regel kommit överens om i arrendeavtalen?

Innehållet i arrendeavtalen har undersökts i liten utsträckning. Man har dock upptäckt att det är vanligt att väldigt lite nämns om grundläggande förbättringar i arrendeavtalen. Priset är den väsentligaste faktorn som man avtalar om i arrendeavtalen. I en undersökning som genomfördes år 2003 (tabell 2, Myyrä 2004) granskades information från 2 475 skiften. Man upptäckte att utförandet av en bördighetsanalys ingick i arrendepriiset i cirka 15 procent av avtalen och grundläggande förbättringar ingick i arrendepriiset i endast cirka 7 pro-



INFORUTA 1: HUR SKYLDIGHETEN ATT ISTÅNDSÄTTA ÅKERN INVERKAR PÅ ARRENDEMARKNADEN (POUTA M.FL. 2012)

I undersökningen Åkerägaren (Pellonomistaja) som genomfördes mellan åren 2006–2010 granskade man på basis av 2 684 åkerägares åsikter vilken inverkan eventuella skyldigheter att utföra grundläggande iståndsättning hade på framtida utarrenderingsavsikter. Målet var att å ena sidan bedöma förändringar på åkerarrendemarknaden, och att å andra sidan skapa en bild av dem som utarrenderar åkrar. En central målsättning var att utreda vilken inverkan åkerägarens skyldighet att iståndsätta åkern har på användningen av åkern och i synnerhet på utarrenderingen av den. Ur lagstiftarens synvinkel är det för enkelt att anta att skyldigheten att iståndsätta åkern som riktas mot åkerägaren inte har någon inverkan på avsikterna att utarrendera åkern.

Eftersom iståndsättningsskyldigheten är en ny politisk metod, vars effekter inte kan bedömas med hjälp av statistik, gjordes en enkät bland finländska åkerägare. I en enkät som skickades per post till åkerägarna skapades scenarier om iståndsättningsskyldigheten och dess kostnadseffekter. I ett scenario förklarade man att iståndsättningsskyldigheten skulle riktas mot såväl en åker som ägaren själv odlar och en utarrenderad åker. Kostnadseffekten av iståndsättningsskyldigheten uppskattades till 60–150 €/ha. Ågarna beskrev sina avsikter att utarrendera åkern i det fall att iståndsättningsskyldigheten förverkligas.

I undersökningen framkom att åkerägarna på det hela taget anser att utarrendering av en åker är ett bra sätt att använda åkern. Om inga väsentliga ändringar görs i lagstiftningen gällande arrenden har 62 procent av åkerägarna för avsikt att utarrendera sin åker i framtiden, jämfört med 56 procent för närvarande. En eventuell iståndsättningsskyldighet som riktas mot markägaren skulle innebära en väsentlig minskning av utarrenderingsavsikterna.

På grund av iståndsättningsskyldigheten skulle åkrar i Östra och Norra Finland täckas av skog i stället för att utarrenderas. I praktiken skulle detta fördröja strukturutvecklingen inom jordbruket och öka trycket för att röja skog för de boskapsgårdar som vill utvidga sin verksamhet. På grund av den ökade röjningen av skog kunde miljöeffekterna av skyldigheten att iståndsätta åkern vara de motsatta jämfört med målsättningarna. Medan i Södra och Västra Finland kan politiken med iståndsättningsskyldigheten riktad mot åkerägarna ha en annan inverkan. Iståndsättningsskyldigheten skulle aktivera åkerhandeln, eftersom en del av åkerägarna skulle vara redo att avstå från sitt ägande för att undvika det omfattande iståndsättningskravet. Undersökningsresultaten visar att åkerägarnas beslutsfattande har en central roll då man jämför olika jordbrukspolitiska alternativ.

Tabell 2. Arrendeavtalets innehåll år 2003 (Myyrä 2004).

Utöver pengar utgörs arrendeavgiften av		Arrendepriset är bundet	
	Procent av iakttagelserna		Procent av iakttagelserna
Bördighetsanalys	14,57	Till något index	3,22
Bördighetsanalys och någon annan tjänst	0,41	Till skördenivån	0,65
Övrig tjänst	2,49	Inte bundet	31,42
Grundläggande förbättring	3,22	Inget svar	62,18
Grundläggande förbättring och bördighetsanalys	3,47	Till stöd	0,45
Grundläggande förbättring och någon annan tjänst	0,04	Till grundläggande förbättringar genomförda av odlaren	1,18
Inget annat än pengar	0,41	Ospecificerad	0,9
Inget svar	74,99	lakttagelse saknas	för 21 skiften
Ospecificerad	0,41		
lakttagelse saknas	för 18 skiften		

I arrendeavtalet har det avtalats om dikning		I arrendeavtalet har det avtalats om kalkning	
	Procent av iakttagelserna		Procent av iakttagelserna
Markägaren utför och betalar	2,16	Markägaren utför och betalar	0,98
Arrendatorn utför och betalar	18,09	Arrendatorn utför och betalar	21,63
Parterna delar på arbetet och kostnaderna	2	Parterna delar på arbetet och kostnaderna	0,08
Har inte avtalats	8,35	Har inte avtalats	8,95
Inget svar	65,25	Inget svar	64,38
Ospecificerad	4,15	Ospecificerad	3,99
lakttagelse saknas	för 20 skiften	lakttagelse saknas	för 16 skiften

I arrendeavtalet har det avtalats om andra grundläggande förbättringar	
	Procent av iakttagelserna
Markägaren utför och betalar	1,67
Arrendatorn utför och betalar	15,38
Parterna delar på arbetet och kostnaderna	1,59
Har inte avtalats	8,55
Inget svar	69,11
Ospecificerad	3,7
lakttagelse saknas	för 18 skiften

Källa: Myyrä, Sami. 2004. Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004. MTT:s utredningar 75. 23 s., bilaga 1.

Undersökningen är baserad på granskning av 2 475 arrendeskiften.



cent av avtalen. Bara i ett avtal av hundra var arrendepriset bundet till grundläggande förbättringar som utfördes av arrendatorn.

Det finns mycket utrymme för utveckling i åkerarrendeavtalen uttryckligen vad gäller grundläggande förbättringar. Av alla förbättringsåtgärder har dikningen kanske upplevts som mest konkret. I vart fjärde eller vart femte avtal har arrendatorn och markägaren kommit överens om dikning. I dessa fall var den grundläggande förbättringen inte en del av arrendepriset, utan det var fråga om en överenskommelse om att dela på kostnaderna för grundläggande förbättringar.

Nyttan som man får av dikningen sträcker sig över många år och därför ökar arrendatorns intresse att stå för en del av dikningskostnaderna vid ett långvarigt arrendeavtal. I arrendeavtalet kan man nämna hur parterna delar på kostnaderna och tar hand om täckdikningen. Foto: Airi Kulmala

Tabell 3. Utvecklingen av arrendepriserna för åkrar enligt ProAgrias landsbygdscentraler åren 2005–2011 (MTT Ekonomidoktorn).

ÅKERARRENDE, EUR/ha (medeltal)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nyland	197	230	211	220	220	210	220
Nylands Svenska Lantbrukssällskap	170	182	162	189	210	190	200
Farma (Egentliga Finland)	240	256	301	283	330	330	350
Satakunta	272	281	281	296	240	240	240
Birkaland	166	152	140	178	190	160	180
Tavastland	172	176	195	245	230	230	240
Kymmenedalen	195	212	224	233	240	220	250
Södra Karelen	128	122	130	117	130	140	120
Södra Savolax	127	115	118	115	120	120	130
Norra Savolax	130	146	197	205	160	150	180
Norra Karelen	122	142	114	116	120	130	130
Mellersta Finland	95	95	105	105	100	120	120
Södra Österbotten	199	201	226	246	230	240	250
Österbottens Svenska Lantbrukssällskap	198	201	220	215	220	220	240
Mellersta Österbotten	152	171	178	187	200	230	260
Uleåborg	112	117	127	136	110	110	120
Kajanaland	73	63	69	64	60	60	70
Lappland	46	52	52	55	50	50	50
Hela landet	168	175	186	195	190	190	210

Arrendepriiser per område

Även om odlingsmarken är en av de mest centrala produktionsfaktorerna sammanställs ingen officiell statistik över arrendepriserna i motsats till många andra produktionsfaktorer. Aktuell information om arrendepriiser hittar du via MTT:s tjänst Ekonomidoktorn (<http://www.mtt.fi/taloustohtori>). I tabell 3 beskrivs utvecklingen av de genomsnittliga arrendepriserna åren 2005–2011. Vid konkurrensutsättning blir arrendepriserna ofta högre än när avtal ingås mellan personer som känner varandra.

Förhållandet mellan arrendepriiser och köpeskillingar

Det rådande sättet i Finland att jämföra arrendepriiser-na i euro mellan olika områden kan ge en felaktig bild. Exempelvis åkerarrendena på 350 €/ha som betalas inom ProAgria Farmas område verkar höga i jämförelse med priserna på 120 €/ha som betalas i Mellersta Finland. Villfarelsen kan elimineras genom att ställa de betalda arrendepriserna i relation till köpeskillingarna för åkern (tabell 4). I en sådan granskning är arrendena som betalas inom ProAgria Farmas område mindre i förhållande (%) till åkerens marknadspris (3,2 %) än i Mellersta Finland (4,0 %). När hela landet granskas har köpeskillingarna ökat snabbare än arrendepriserna.

Tabell 4. Betalda åkerarrenden i procent av marknadspriserna för åkern inom vissa av lantbrukscentralerna ProAgrias områden. (MTT Ekonomidoktorn, Lantmäteriverkets köpeskillingsstatistik för fastigheter)

Arrende i % av köpeskillingen för åkern							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nyland	3,3	3,6	2,7	2,3	2,2	2,7	2,5
Farma (Egentliga Finland)	3,1	3,2	3,4	2,8	3,4	3,0	3,2
Satakunta	4,2	3,6	3,7	3,3	2,7	2,7	2,5
Birkaland	2,9	3,0	2,8	2,0	3,1	2,3	2,1
Södra Savolax	3,4	3,8	3,4	3,3	2,7	2,8	2,9
Mellersta Finland	3,8	2,4	2,4	2,7	3,1	3,6	4,0
Södra Österbotten	3,3	3,1	3,3	2,9	2,9	2,6	2,7
Mellersta Österbotten	3,8	4,1	3,7	3,8	2,7	3,1	3,6
Hela landet	3,1	2,9	3,0	2,8	2,8	2,4	2,8

Faktorer som påverkar arrendepriiserna

Arrendet som betalas för mark är ett avtal mellan arrendegivaren och arrendatorn. Det finns stora variationer i storleken på arrendepriis per hektar. Priiset påverkas generellt av förhållandet mellan utbud och efterfrågan, men också av många andra faktorer.

• Arrendeavtalets längd

På basis av undersökningsmaterial (Myrrä 2004) verkar det som om arrendepriiserna är lägre vid längre arrendeavtal än vid kortare avtal. Skillnaden kan bero på att långa arrendeavtal har upprättats med ett fast pris. Årlig konkurrensutsättning ökar arrendeinkomsten, men då är det ofta av mindre betydelse att ta hand om markkvaliteten. En möjlighet att säkerställa hyresinkomsten kan vara att ingå längre avtal där arrendet binds till exempelvis något jordbruksindex.

• Skiftets storlek

En ökning av arrendeåkrarnas skiftesstorlek höjer enligt undersökningsmaterialet (Myrrä 2004) arrendepriiserna. Exempelvis är det genomsnittliga arrendet för ett

1–2 hektar stort skifte cirka 30 €/ha lägre än för ett 3–4 hektar stort skifte. Inget samband iaktogs mellan avståndet till arrendeskiftena och arrendepriiset. I tidigare undersökningar har man upptäckt att större gårdar betalar högre åkerarrenden än små gårdar. Även Myrräs material bekräftade denna iakttagelse.

• Jordbruksdominansen i kommunen

Jordbruksdominansen i kommunen ser ut att vara en bra indikator för arrendepriiserna, eftersom cirka 30 procent av variationerna i arrendepriiserna kan förklaras med jordbruksdominansen. I områden med husdjursdominans är arrendepriiserna betydligt högre.

• Skiftets stödberättigande och stödrättighet

Om en arrendeåker inte har rätt till gårdsstöd eller inte är LFA- eller miljöstödberrättigad, minskar åkerns värde väsentligt på arrendemarknaden, eftersom det inte nödvändigtvis är lönsamt att odla på sådana skiften (se inforuta 2).

- **Skiftets användningsändamål**

Användningen av skiftet påverkar också odlarens för- måga att betala arrendet. Om skiftets läge och mark- kvaliteten är sådana att specialväxter kan odlas där, kan detta höja arrendepri- set för skiftet. Om arrendatorn dä- remot har behov av att hitta areal enbart för spridning av stallgödsel, kan ett skifte med en så låg fosforhalt som möjligt vara intressant, eftersom det möjliggör rikli- gare användning av stallgödsel. I områden med koncen- trerad husdjursproduktion kan det vara brist på sprid- ningsområden för stallgödsel, och då kan arrendepri- set börja stiga oberoende av åkerns markkvalitet.

- **Specialvillkor**

Om arrendeavtalet innehåller många specialvillkor som orsakar kostnader för arrendatorn, bör man hitta en lämplig kompromiss för hur parterna ska dela på kost- naderna. Arrendegivaren kan kompromissa till exempel genom att sänka arrendepri- set.

- **Skiftets läge**

Skiftets läge (bl.a. närhet till vattendrag, grundvatten- område) kan innebära begränsningar för odlingen. Ock- så de kommunala miljöskyddsbestämmelserna kan innehålla begränsningar exempelvis vad gäller använd- ning av stallgödsel eller slam från reningsverk. Det är bra att beakta även dessa faktorer när arrendebelop- pets storlek övervägs. Närheten till ett vattendrag har konstaterats öka köpeskillingen för åkern (Peltola m.fl. 2005), vilket innebär att vattendragets inverkan också kan vara positiv vid långa arrendeavtal.

*Tidpunkten för spridning av stallgödsel kan inskrivas i arrendeavtalet. Dessutom bör man beakta lagstiftningen och kommunens miljöskyddsbestämmelser.
Foto: Aino Launto-Tiuttu*





Arrendepriset och köpeskillingen för en åker är direkt förknippade med varandra. Om man köper en åker och utarrenderar den lönar det sig inte att betala mer för åkern än det nuvarande värdet av arrendeintäkter som har influtit under olika år. En odlare som behöver en åker som är i produktion har två alternativ: köp och arrendering. Exempelen nedan är till hjälp också för detta val. I en granskning kan man använda formler för antingen nuvärdet av periodiserade inkomster eller raka amorteringar, beroende på om arrendepriset eller köpeskillingen för åkern är känt. De formulär som behövs finns exempelvis i alla Excel-tabellkalkylprogram.

Två exempel på kapitalisering av arrendeavkastning:

- Exempel 1, arrendeinkomst 1 €/ha
- Exempel 2, arrendeinkomst 210 €/ha (det genomsnittliga arrendepriset för en åker i Finland år 2011, tabell 3). En jordbrukare som odlar en arrendeåker måste för sin del överväga arrendepriset i förhållande till den avkastning som produktionen ger. Detta exempel hjälper odlaren att överväga valet mellan arrendering och köp av en åker.
- kalkylränta 1 %
- avkastningen ackumuleras under 30 år
- koefficienten för nuvärdet av de periodiserade inkomsterna fås med formeln $\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$ där i =räntesatsen i procent (0,01) och n =ränteperiodernas antal (30). Med denna bakgrundsinformation kan den rena avkastningen av åkern kapitaliseras med koefficienten 25,81.

- Exempel 1: $\frac{1-(1+0,01)^{-30}}{0,01} * 1 \text{ €} = 25,81 \text{ €}$

- Exempel 2: $\frac{1-(1+0,01)^{-30}}{0,01} * 210 \text{ €} = 5\,420 \text{ €}$

Det ovan beskrivna exemplet ger en exakt beräkningsregel för kapitalisering av avkastning, till exempel arrendeavkastning. Variationerna mellan olika fall kan enkelt fås fram genom att byta kalkylräntan samt den kalkyltid under vilken avkastningen inflyter. Omvänt kan man också beräkna hur stor den årliga arrendeavkastningen eller avkastningen av produktionen bör vara för att kapitalet ska kunna amorteras inom en viss tid.

Beräkningsexempel:

- arrendeavkastning eller avkastning på odling inflyter under 30 år
- kalkylräntan är 1 %
- Exempel 1, kapital bundet i åkern € / ha
- Exempel 2, kapital bundet i åkern 5 420 € / ha
- det årliga behovet av arrendeavkastning fås med formeln $(1+i)^n \frac{1-(1+i)^{-n}}{1-(1+i)^n}$ där i =räntesatsen i procent (0,01) och n =ränteperiodernas antal (30). Med denna bakgrundsinformation måste 0,03875 € per år inflyta i arrendeavkastning för varje kapitaleuro.
- Exempel 1 $(1+0,01)^{30} \frac{1-(1+0,01)^{-30}}{1-(1+0,01)^{-30}} * 1 \text{ €} = 0,03875 \text{ €}$
- Exempel 2 $(1+0,01)^{30} \frac{1-(1+0,01)^{-30}}{1-(1+0,01)^{-30}} * 5\,420 \text{ €} = 210 \text{ €}$

Exempel 2 uppmanar en odlare som överväger arrendering eller köp av en åker att arrendera åkern om arrendepriset är mindre än 210 €/ha och marknadspriset för åkern samtidigt är över 5 420 €/ha. Däremot är det lönsamt att köpa åkern om åkerns marknadspris är mindre än 5 420 € och arrendepriset över 210 €/ha. Dessa regler gäller endast med räntesatsen 1 % och kalkyltiden 30 år som användes i beräkningsexemplet.

KÄLLOR

Jordlegolagen 29.4.1966/258

Mavi 2010. Odlingssätt och miljövillkor. Mavi, Helsingfors. Landsbygdsverkets publikationsserie: Ansökningsguider och anvisningar. 35 s http://www.mavi.fi/attachments/mavi/julkaisu/5ndBeR1Sg/taydentavat_ehdot_viljelytapa_ja_ymparistoehdot.pdf (16.10.2013)

Myyrä, S. 2004. Pellon vuokrahinnat Suomessa vuosina 2003–2004. MTT Ekonomisk forskning, Helsingfors. MTT:s utredningar 75. 23 s. + bilaga. <http://www.mtt.fi/mtts/pdf/mtts75.pdf> (16.10.2013)

Peltola, R., Mattila, P. & Kasteenpohja, E. 2005. Pellon arvo. Lantmäteriverket, Utvecklingscentralen, Helsingfors. Lantmäteriverkets publikationer 102. 43 s. + bilagor. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/Nro_102_pellon_arvo.pdf (25.10.2013)

Pouta, E., Myyrä, S., & Pietola, K. 2012. Landowner response to policies regulating land improvements in Finland: lease or search for other options? *Land Use Policy* 29 2: 367–376. <http://jukuri.mtt.fi/handle/10024/479097> (25.10.2013)

Puhdistamolietteen käyttö maataloudessa 2013. Vattenverksföreningen, Helsingfors. https://portal.mtt.fi/portal/pls/portal/!DEV_PORTAL.wwpob_page.show?_docname=3742615.PDF (25.10.2013)

Pulkka, J. 2013. Muntlig information 23.10.2013.

Vattenlagen 27.5.2011/587.

KUVAILULEHTI

Julkaisija:	TEHO Plus -hanke			
Julkaisuaika:	Marraskuu 2013			
Tekijä:	Susanna Kaasinen, Airi Kulmala ja Sami Myyrä			
Julkaisun nimi:	Huolehdi pellostasi – vinkkejä vuokranantajalle ja vuokralaiselle			
Julkaisusarjan nimi ja numero:	TEHO Plus -hankkeen julkaisu 4/2013			
Tiivistelmä:	<p>Vuokramaiden osuus Suomen viljelypinta-alasta on noin kolmannes. Lyhyet sopimukset vaikeuttavat tuotannon suunnittelua eivätkä kannusta vuokralaista panostamaan pellon kasvukuntoon, vaikka se olisi tärkeää sekä ympäristön että tilan talouden kannalta.</p> <p>Myös vuokranantaja voi halutessaan vuokrasopimuksessa määriteltävin ehdoin vaikuttaa siihen, miten ympäristöasiat huomioidaan vuokrapellolla. Merkittävät lisäehdot tulisi kuitenkin ottaa huomioon vuokran suuruudesta päätettäessä.</p> <p>Julkaisu on tuotettu osana TEHO Plus - Maatalouden vesiensuojelun tehostaminen -hanketta. Oppaan toivotaan lisäävään erityisesti vuokranantajien kiinnostusta maatalouden vesiensuojeluun.</p>			
Asiasanat:	maanparannus, maanvuokralaki, maanvuokraus, maatalous, vesiensuojelu, ympäristönsuojelu			
Rahoittaja/toimeksiantaja:	TEHO Plus -hanke			
	ISBN 978-952-257-923-2 (painettu)	ISBN 978-952-257-924-9 (PDF)	ISSN 1798-1115 (painettu)	ISSN 1798-1123 (verkkojulkaisu)
	Sivuja 24	Kieli: suomi, ruotsi	Luottamuksellisuus: julkinen	
Julkaisun myynti/jakaja:	<p>Julkaisun myynti/jakaja: TEHO Plus -hanke/Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue puh. 0295 022 500</p> <p>Julkaisu on saatavana myös Internetistä: www.ymparisto.fi/tehoplus > Julkaisusarja / www.doria.fi </p>			
Julkaisun kustantaja:	TEHO Plus -hanke			
Painopaikka ja -aika:	Kopijyvä Oy, Jyväskylä 2013			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare:	TEHO Plus -projektet			
Publiceringsdatum:	November 2013			
Författare:	Susanna Kaasinen, Airi Kulmala och Sami Myyrä			
Publikationens titel:	Ta vara på din åker – tips för arrendegivaren och arrendatorn			
Publikationsseriens namn och nummer:	TEHO Plus -projektets publikation 4/2013			
Sammandrag:	<p>Andelen arrendjord av Finlands odlade areal är nästan en tredjedel. Korta avtal försvårar planeringen av produktionen och sporrar inte arrendatorn till att satsa på åkerns markkvalitet trots att det skulle vara viktigt både för miljön och gårdens ekonomi.</p> <p>Även arrendegivaren kan, om han eller hon så vill, med villkor som definieras i arrendeaftalet påverka hur miljöfrågorna beaktas på arrendeåkrarna. Viktiga tilläggsvillkor ska dock beaktas då arrendebeloppet fastställs.</p> <p>Publikationen har producerats som en del av projektet TEHO Plus - Effektivisering av vattenskyddet inom jordbruket. Förhoppningen är att guiden ökar i synnerhet arrendegivarnas intresse i jordbrukets vattenskydd.</p>			
Nyckelord:	jordförbättring, jordlegolag, arrendering, jordbruk, vattenskydd, miljöskydd			
Finansiär/uppdragsgivare:	TEHO Plus -projektet			
	ISBN 978-952-257-923-2 (tryckt)	ISBN 978-952-257-924-9 (PDF)	ISSN 1798-1115 (tryckt)	ISSN 1798-1123 (webbpublikation)
	Sidantal 24	Språk: finska, svenska	Offentlighet: Offentlig	
Försäljning/distribution av publikationen:	<p>Försäljning/distribution av publikationen TEHO PLUS -projektet/Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland, ansvarsområdet för miljö och naturresurser, tfn 0295 022 500</p> <p>Publikationen finns också på webben: www.ymparisto.fi/tehoplus (på finska) > Publikationsserie / www.doria.fi </p>			
Förläggare:	TEHO Plus -projektet			
Tryckeri/tryckort och år:	Kopijyvä Oy, Jyväskylä 2013			

I guiden har vi sammanställt information om arrendering i allmänhet samt om hur arrendegivaren och arrendatorn tillsammans genom gemensam överenskommelse kan främja en förbättring av markkvaliteten. Den utarrenderade markens andel av odlingsarealen är cirka en tredjedel, vilket innebär att det är viktigt att satsa på den med tanke på både gårdens ekonomi och miljön.

ISBN 978-952-257-923-2 (tryckt)
ISBN 978-952-257-924-9 (PDF)
ISSN 1798-1115 (tryckt)
ISSN 1798-1123 (webbpublikation)